

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINTE-ANNE-DES-PLAINES

**RÈGLEMENT NUMÉRO 903-1  
SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,  
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE  
(P.P.C.M.O.I.)**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Sainte-Anne-des-Plaines a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 145.36) titre I chap. IV section XI, d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** la technique du projet particulier permet d'autoriser un projet sur une base discrétionnaire, terrain par terrain, en imposant des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** cette technique peut s'avérer particulièrement appropriée dans le cas de projet de réutilisation d'un bâtiment pouvant difficilement être modifié pour recevoir un usage conforme et dans le cas d'insertion d'un projet ;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 146);

**ATTENDU QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné le 10 mars 2015;

**EN CONSÉQUENCE**, il est unanimement résolu:

**Qu'il soit statué et ordonné par règlement du Conseil municipal et il est, par le présent règlement no 903-1, statué et ordonné comme suit:**

... /

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION I : Dispositions déclaratoires**

#### **1-TITRE**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

#### **2-TERRITOIRE ASSUJETTI**

*Règlement 903-1-1  
2016-09-21*

***Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Anne-des-Plaines.***

#### **3-ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le présent règlement abroge et remplace les dispositions du règlement no 903 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

#### **4- TYPES DE PROJETS ADMISSIBLES**

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

1<sup>o</sup> Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire au règlement de zonage en vigueur au moment de l'autorisation de la demande, pourvu que ce nouvel usage soit compris dans la même classe d'usages que l'usage remplacé ou une classe d'usages inférieurs numériquement;

2<sup>o</sup> Le remplacement d'un usage dérogatoire par un usage conforme en zone résidentielle lorsque ce remplacement ne peut pas respecter les normes applicables pour l'usage autorisé dans ladite zone résidentielle;

*Règlement 903-1-2  
2017-03-09*

***3<sup>o</sup> Tous autres projets, autres que ceux prévus aux paragraphes précédents.***

Dans tous les cas, la dérogation aux règlements d'urbanisme ne peut avoir pour effet de déroger aux normes minimales de densité d'occupation au sol, tel que prescrite à l'article 1204.3 du règlement de zonage.

## **SECTION II : Dispositions interprétatives**

### **5- SYSTÈME DE MESURE**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

### **6- TERMINOLOGIE**

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens que leur donne, dans l'ordre de primauté :

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le règlement de zonage;
- 3° Le règlement de lotissement.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I : Administration et application du règlement**

#### **7- ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

Le Directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville est chargé de l'administration du présent règlement.

#### **8-APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le Conseil municipal peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

#### **9-POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION**

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et notamment :

- 1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement;
- 2° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 3° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec les règlements d'urbanisme;
- 4° Peut délivrer un constat d'infraction.

#### **10- OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE**

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du règlement pour fins d'examen ou de vérification, entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, des règlements ou résolutions du conseil de la Ville.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité.

#### **SECTION II : Demande d'autorisation d'un projet particulier et cheminement du dossier**

##### **11- DEMANDE D'AUTORISATION**

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble admissible, comme il est établi à l'article 4, doit soumettre au service de l'urbanisme une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis de construire ou, le cas échéant, de certificat d'autorisation, conformément au règlement de permis et certificats, et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 12.

## **12- DOCUMENTS EXIGÉS**

Tout document relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la Ville doit contenir les éléments qui suivent :

- 1° Un plan montrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;
- 2° Des photos de l'immeuble ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants (à moins de 100 m);
- 3° Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et de constructions existantes à conserver ou à être transformées;
- 4° Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants, modifiés ou non, et leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- 5° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces verts existants est prévu;
- 6° L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ainsi qu'un échéancier de réalisation;
- 7° Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 18;
- 8° Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.

## **13- CHEMINEMENT DE LA DEMANDE**

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque celle-ci est complète, l'inspecteur transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

## **14-EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le Comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et visiter les

lieux.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre, par écrit, son évaluation de la demande au Conseil municipal. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du Conseil municipal.

#### **15- APPROBATION DU CONSEIL**

À la suite de l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, le Conseil municipal doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier ou la refuser, dans le cas contraire.

La résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande prévoit, le cas échéant, toute condition eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Lorsque la résolution indique le refus du Conseil municipal, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

#### **16- MAINTIEN DU RÉGIME DE DROITS ACQUIS**

La résolution par laquelle le Conseil municipal autorise le projet particulier concernant le remplacement d'un usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire n'a pas comme conséquence de soustraire ce projet particulier du régime de droits acquis applicable en vertu du chapitre 15 (Dispositions relatives aux droits acquis) du règlement de zonage N° 860, notamment au niveau de la cessation d'un usage dérogatoire et de son extension.

### **CHAPITRE III**

#### **CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS**

#### **17- CONDITIONS PRÉALABLES**

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

## **18- CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis, pour tous les types de projets admissibles, comme il est décrit à l'article 4 :

- 1° Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
- 2° La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
- 3° Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, de plantations, de réaménagement des stationnements, de mesures de contrôle de l'éclairage de ces stationnements sont considérés;
- 4° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement des usagers) est prise en considération;
- 5° L'usage proposé génère moins d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- 6° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée.

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS PÉNALES**

### **19- INFRACTION ET PÉNALITÉ**

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction.

- 1° Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

2° Si le contrevenant est une personne morale :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 2 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 3 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 2 000 \$ et l'amende maximale de 4 000 \$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

## **20-RÉCIDIVE**

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

## **21- RECOURS**

Malgré les articles qui précèdent, la Ville peut également exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement.

## **22- FRAIS**

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adoption du premier projet, le:

10 mars 2015

Assemblée de consultation le:       fixée au



903-1

Adoption du second projet, le:

Adopté par le Conseil municipal le:

Adopté par la MRC de Thérèse-de Blainville le:

En vigueur le:

Guy Charbonneau, maire

Serge Lepage, Greffier

Amendements :

Règlement 903-1-1 entré en vigueur le 21 septembre 2016

Règlement 903-1-2 entré en vigueur le 9 mars 2017